

BAB II

KETENTUAN UMUM TENTANG KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM

(AL-MILKYAH)

A. Pengertian Kepemilikan Dalam Islam

Kehadiran hukum dalam kehidupan bermasyarakat dimaksudkan untuk mengintergrasikan dan mengordinasikan kepentingan – kepentingan anggota masyarakat yang sering kali bertabrakan antara satu dengan yang lain. Pengorganisasiannya dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi ragam kepentingan itu sehingga tercipta kehidupan yang harmoni. Hukum juga diposisikan sebagai mekanisme yang menghubungkan antara masalah ekonomi dan keteraturan politik. Perlindungan hukum terhadap seseorang dalam bentuk kekuasaan untuk bertindak atasnama kepentingannya disebut sebagai hak. Setiap hak seseorang pasti akan berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain¹.

Salah satu jenis hak kebendaan atau sering disebut dengan *haq al-ayny* (hubungan hukum antara seseorang dengan benda miliknya) adalah *haq milikyyat* (hak milik). Kata hak milik dalam bahasa Indonesia adalah kata serapan dari bahasa Arab *al-haq* dan *al-milk* yang bermakna ketetapan dan kepastian, yaitu suatu ketetapan yang tidak boleh diingkari keberadaannya.

¹ Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam*. Badan Litbang dan Diklat Kementrian Agama RI. Jakarta, 2010. h. 108

Hak milik merupakan hubungan antara manusia dan harta yang ditetapkan dan diakui syara'. Karena adanya hubungan tersebut, ia berhak melakukan berbagai macam tasarruf terhadap harta yang dimilikinya, selama tidak ada hal-hal yang menghalanginya.

Kata *milkyah* (ملكية), berasal dari kata *milk*. Atau malakah yang artinya milik juga digunakan untuk istilah hukum atau malakah al-hukmi artinya kekuatan daya akal untuk menetapkan hukum.

Milik menurut bahasa yaitu:

احتوا الشئ والقدرة على الاستبد به

Artinya : “Memiliki sesuatu dan sanggup bertindak sesuka hatinya.”

Milik menurut istilah yaitu:

احتصاص حاجز شرعا يسو صاحبه التصرف الا لما نع

Artinya : “Suatu keistimewaan yang menghalangi orang lain menurut syara' dan membenarkan si pemiliknya untuk bertindak terhadap kepemilikannya, kecuali adanya penghalang².”

Yang dimaksud **حاجز** (hijaz) adalah mencegah bukan pemilik memanfaatkan dan bertindak tanpa ada izin pemilik. Sedangkan yang dimaksud **مانع** (mani') adalah mencegah si pemilik bertindak terhadap hak miliknya sesuai dengan ketentuan syara'. Jadi pada prinsipnya atas dasar *milkiyah* (pemilikan) seseorang mempunyai keistimewaan berupa kebebasan dalam bertasharruf (berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu) kecuali ada halangan tertentu yang

² Muhammad Hasbi Ash Shiddiqeqy, *Pengantar Figh Muamalah*. Pustaka Rizki Putra. Semarang. 1999. H. 11

diakui oleh syara'³. Halangan syara' (*al-mani'*) yang membatasi kebebasan pemilik dalam bertasharruf ada dua macam: Pertama, halangan yang disebabkan karena pemilik dipandang tidak cakap secara hukum, seperti anak kecil, atau karena safih (cacat mental), atau mencegah pemilik benda menjual bendanya karena dia dalam keadaan pailit (*taflis*) menurut putusan hakim⁴.

Kedua, halangan yang dimaksudkan untuk melindungi hak orang lain, seperti yang berlaku pada harta bersama, dan halangan yang dimaksudkan untuk melindungi kepentingan orang lain atau kepentingan masyarakat umum.

Dari *ta'rif* dan uraian yang telah disampaikan di muka dapatlah digaris bawahi bahwa *al-milk* (hak milik) adalah konsep hubungan manusia terhadap harta (*'alaqatul insan bil-mal*) beserta hukum, manfaat dan akibat yang terkait. Dengan demikian *milkiyah* (pemilikan) tidak hanya terbatas pada sesuatu yang bersifat kebendaan (materi) saja.

Menurut Kamaludin bin Hamam milkiyah adalah:

القدرة علي التصرف ابتداءا لا مانع

Artinya: “Kesanggupan untuk bertindak hukum sejak awal kecuali ada penghalang⁵.”

Muhammad Abu Zahra berpendapat milkiyah adalah:

³ Siti Mujibatun, *Pengantar Fiqh Muammalah*. Lembaga Studi Sosial dan Agama (eLSA). Semarang, 2012. H. 72

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muammalah*. P.T Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2010, h. 34

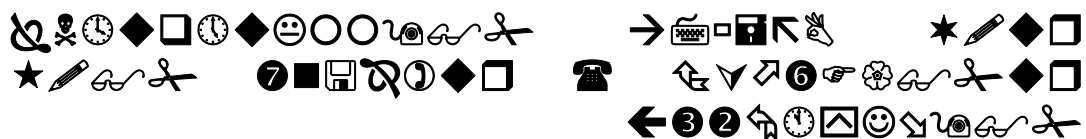
⁵ Siti Mujibatun, op.cit. h. 72

انَّ الملك هو تمكّن الإنسان شرعا بنفسه أو بنية عنه من الإنتفاع بالعين ومن أجذ
العوص, أو تمكنه من الإنتفاع خاصة

Artinya: “Sesungguhnya hak milik itu adalah penguasaan seseorang berdasarkan syara’ dengan dirinya sendiri atau dengan melalui wakil untuk mengambil manfaat terhadap barang, dan mengambil imbalan, atau penguasaan mengambil untuk mengambil manfaatnya saja⁶.”

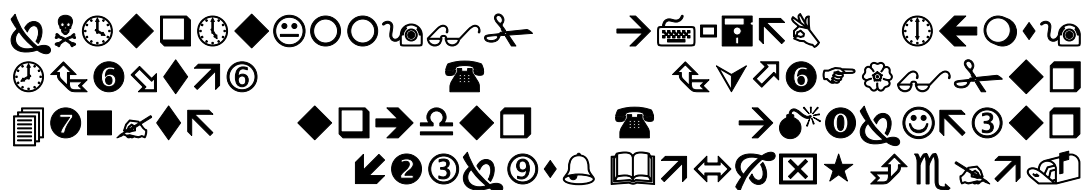
B. Filosofis Kepemilikan Dalam Islam

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi, termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT



”Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur : 42).

Allah SWT juga berfirman :



”Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.” (QS Al-Hadid : 2).

⁶ Muhammad Abu Zahra, Al-Milkiyah wa Nazhariyah Al'Aqd fi Sya-Syariah Al-Islamiyah, Dar Al-Fikr Al-Arabiy, 1976. H. 70

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT :



”Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid : 7)⁷.

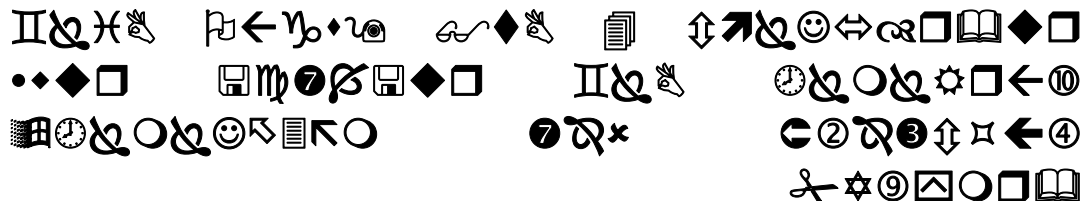
Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.”

Dengan demikian, Islam telah menjelaskan dengan gamblang filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu : Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah. Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (Syariah Islam). Mengatur pertanahan dengan hukum

⁷ [http://Makalah Tanah Dalam Perspektif Islam _ Islam dan Sains \(Dian Pratama Putra\).htm](http://Makalah Tanah Dalam Perspektif Islam _ Islam dan Sains (Dian Pratama Putra).htm), diakses pada tanggal 15/07/2013, jam: 22.13 wib.

selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

Firman Allah SWT



"Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum." (QS Al-Kahfi : 26).

C. Pembagian Kepemilikan

C.1. Pemabagian Harta Dikaitkan Dengan Kepemilikan

Harta (Mal), meskipun wataknya menerima untuk dimiliki, namun dalam kenyataannya dilihat segi menerima tidaknya kepemilikan terbagi kepada tiga bagian sebagai berikut:

- a. Harta yang tidak boleh dimiliki dan tidak boleh diupayakan untuk dimiliki sama sekali. Contohnya tanah bangunan-bangunan yang khusus diperuntukan untuk kepentingan umum, seperti jalan, aset-aset pemerintah, perpustakaan umum, dan sebagainya. Ini semuanya adalah harta milik umum tidak boleh atau diupayakan untuk dimiliki oleh perseorangan.
- b. Harta yang tidak boleh dimiliki kecuali ada sebab-sebab yang dibenarkan oleh syara'. Contohnya tanah-tanah wakaf, harta-harta milik baitul mal. Dalam hal wakaf, sebagian barang tidak boleh

dimiliki apabila pengadilan memandang perlu melepaskan wakafnya atau menukarkannya. Dalam harta baitul mal atau khas negara seseorang tidak boleh memiliki sedikit pun dari harta trebut, kecuali apabila pemerintah memandang bahwa ia perlu diberi.

- c. Harta yang boleh dimiliki dan diupayakan untuk dimiliki selamanya dan setiap saat, yaitu selain yang disebutkan dalam poin a dan b⁸.

Kepemilikan atas sesuatu kadang-kadang meliputi barangnya (zatnya) dan manfaatnya bersama-sama, dan kadang-kadang hanya manfaatnya saja. Seseorang yang memiliki tanah, rumah atau kendaraan, ia memiliki barangnya dan manfaatnya sekaligus. Dengan demikian, ia boleh memanfaatkannya semua barang tersebut. Sedangkan orang yang menyewa rumah atau tanah, ia hanya memiliki manfaatnya saja, dan tidak memiliki barangnya, karena barangnya milik orang lain.

C.2. Pembagian Terkait Dengan Hak Milik

Hak milik terbagi menjadi dua bagian:

a. Hak Milik Yang Sempurna (Al-Milik At-Tam)

Pengertian hak milik yang sempurna menurut Wahab Zuhaili adalah sebagai berikut:

⁸ H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muammallah*. AMZAH, Jakarta, 2010. H. 71-72

فالملك التام هو ملك ذات الشّء (رقبته) ومنفعته معا , بحيث يثبت للمالك جميع الحقوق المشروعة

Artiya: "Hak milik yang sempurna adalah hak mutlak terhadap zat suatu (bendanya) dan manfaatnya bersama-sama, sehingga dengan demikian semua hak-hak yang diakui oleh syara' tetap ada di tangan pemilik".⁹

Muhammad Abu Zahrah memberikan definisi hak milik yang sempurna sebagai berikut:

الملك التام هو الملك الواقع على ذات العين والعين ومنافعها

Artinya: "Pengertian hak milik yang sempurna adalah suatu hak milik yang mengenai zat baraaang dan manfaatnya."

Dari definisi tersebut, dapat dipahami bahwa hakmilik yang sempurna merupakan hak penuh yang memberikan kesempatan dan kewenangan kepada si pemilik untuk melakukan berbagai jenis tasarruf yang dibenarkan syara'. Berikut ini beberapa keistimewaan dari hak milik yang sempurna¹⁰ :

- a) Milik yang sempurna memberikan hak kepada si pemilik untuk melakukan tasarruf terhadap barang dan manfaatnya dengan berbagai macam cara yang dibenarkan oleh syara', seperti jual-beli, ijarah, hidah, dan sebagainya yang tidak dilarang oleh syara'.

⁹ Wahab Zuhaili, *Al-fiqh Al-Islamiyah wa Adillatuh*, juz 4. Dar Al-Fikr, Damaskus cet. III, 1989, h. 58

¹⁰ H. Ahmad Wardi Muslich, op. Cit. H.73

- b) Milik yang sempurna memberikan hak penuh atas manfaat dari zat (bendanya) tanpa dibatasi dengan aspek pemanfaatannya, masanya, kondisinya, dan tempatnya.
- c) Milik yang sempurna tidak dibatasi dengan masa, waktu dan tempatnya, tanpa ada syarat tertentu.
- d) Orang yang menjadi pemilik hak milik yang sempurna apabila merusakkan atau menghilangkan barang miliknya ia tidak dibebani ganti rugi¹¹.

b. Hak Milik yang Tidak Sempurna

1) Pengertian Al-Milk An-Naqish

Wahbah Zuhaili memberikan definisi milk naqish sebagai berikut:

و الملك الناقص هو ملك العين وحدها , أو المنفعة وحدها

Artinya: “*Milk naqish (tidak Sempurna) adalah memiliki bendanya saja, atau manfaatnya saja*¹².”

Muhammad Yusuf Musa memberikan definisi Milk Naqish (tidak sempurna) sebagai berikut:

والناقص ملك المنفعة وحدها , إذ تكون العين ملك غيره , أو ملك المين لا المنفعة

Artinya: “*Hak milk naqish (tidak sempurna) adalah memiliki manfaatnya saja, karena barangnya milik orang lain, atau memiliki barangnya tanpa manfaatnya.*”

¹¹ Ibid, h. 74

¹² Wahab Zuhaili, op. Cit, h. 59

Dari definisi diatas tersebut bahwa hak milk naqish itu memiliki salah satunya, apakah bendanya saja tanpa manfaat, atau manfaatnya tanpa bendanya.

2) Macam-Macam hak Milik Naqish

Dari definisi di atas tersebut bahwa hak milk naqish itu memiliki salah satunya, adakalanya bendanya saja tanpa manfaat, ataupun memiliki manfaatnya saja tanpa memiliki bendanya¹³.

Dari uraian di atas tersebut dapat diketahui bahwa hak milk naqish ada tiga macam, yaitu:

a. Milk al-ain atau milk ar-raqabah

Milk al-ain atau milk ar-raqabah adalah hak milik atas bendanya saja, sedangkan manfaatnya dimiliki oleh orang lain¹⁴. Contohnya seorang mewasiatkan kepada orang lain untuk menempati sebuah rumah atau menggarap sebidang tanah selama seumur hidupnya atau hanya beberapa tahun saja.

Dalam keadaan di mana manfaat suatu benda dimiliki orang lain pemilik benda tidak bias mengambil manfaat atas benda yang

¹³ Siti Mujibatun, op.cit, h. 77

¹⁴ Hendi Suhendi, op.cit, h. 40

dimilikinya dan ia tidak boleh melakukan tasarruf atas benda dan manfaatnya. Ia wajib menyerahkan benda tersebut kepada pemilik manfaat, agar ia memanfaatkannya.

Muhammad Yusuf Musa mengemukakan bahwa milk ar-raqabah tanpa milk manfaat tercermin dalam dua bentuk sebagai berikut:

- a) Apabila seseorang mewasiatkan manfaat suatu benda kepada orang lain setelah ia meninggal, baik untuk waktu yang tertentu atau selama hidupnya orang yang diberi wasiat (musha lahu), maka selama hidupnya orang yang diberi wasiat, atau selama masa pemanfaatan yang tertentu, ia menjadi pemilik atas manfaat tersebut, sedangkan ahli waris hanya memiliki bendanya saja.
- b) Apabila seorang pemilik barang mewasiatkan kepada orang lain untuk memanfaatkan suatu benda dan kepada orang lain ia mewasiatkan jenis bendanya, maka orang yang diberi wasiat benda (raqabah) menjadi pemilik bendanya (raqabah) saja, selama benda tersebut ada ditangan penerima manfaat, baik untuk masa tertentu atau (sampai dimiliki) meninggal.

Dari uraian tersebut jelaslah kepemilikan atas benda semata berlaku selamanya, dan berubah menjadi milik sempurna apabila memiliki manfaat yang ada pada orang lain sudah habis masanya.

Sebaliknya kepemilikan atas manfaat berlaku sementara, karena manfaat menurut hanafiah tidak bisa dimiliki¹⁵.

b. Milk al-Manfaat Asy-Syakhshi atau Haq Intifa

(1) Sebab – sebab timbulnya milk al-manfaat.

Ada lima yang menyebabkan timbulnya milk al-manfaat, yaitu:

(a) I'arah (peminjaman)

I'arah (peminjaman) menurut jumhur ulama Hanafiah dan Malikiyah adalah sebagai berikut:

تمليك المنفعة بغير عوض

“Pemilikan atas manfaat tanpa imbalan.”

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa orang yang menerima pinjaman (peminjam) berhak untuk memanfaatkan barang pinjamannya untuk dirinya sendiri, dan ia boleh meminjamkan kepada orang lain. Akan tetapi ia tidak boleh menyewakannya karena i'arah merupakan akad yang ghair lazim (tidak tetap) yang boleh dikembalikan setiap waktu. Sedangkan ijarah adalah akad

¹⁵ H. Ahmad Wardi Muslich, op.cit, h. 76

yang lazim (tetap), ada ketentuan batas waktunya. Disamping itu, menyewakan barang yang dipinjam oleh peminjam merugikan si pemilik barang.

Menurut Ulama Syafi'iyah dan Hambaliyah definisi i'arah adalah sebagai berikut:

هي إباحة المنفعة بلا عوض

“i'arah (pinjaman) adalah dibolehkannya mengambil manfaat (atas barang) tanpa imbalan.”

Dari definisi ini dapat dipahami bahwa i'arah itu bukan kepemilikan, melainkan hanya kebolehan. Oleh karena itu, si peminjaman hanya boleh menfaatkan barang pinjamannya oleh dirinya sendiri, dan tidak boleh meminjamkan kepada orang lain¹⁶.

(b) Ijarah (sewa – menyewa)

Wahbah Zuhaili memberikan definisi ijarah sebagai berikut:

وأما الإجارة فهي تملك المنفعة بعوض¹⁷

“Adapun pengertian ijarah adalah pemilikan atas manfaat dengan memberi imbalan.”

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa ijarah berbeda dengan i'arah. Dalam i'arah seperti telah

¹⁶ Ibid. h. 77

¹⁷ Wahbah Zuhaili, op.cit, h. 60

dikemukakan diatas pemilik atas manfaat diperoleh tanpa memberikan imbalan kepada si pemilik barang. Sedangkan dalam ijaah (sewa-menyewa) kepemilikan atas manfaat diperoleh dengan cara memberi imbalan (ujrah), baik berupa barang atau uang.

Dalam ijarah (sewa-menyewa), orang yang menyewa boleh mengambil manfaat oleh dan dirinya sendiri, dan boleh juga diberikan kepada orang lain dengan cuma-cuma atau dengan imbalan, apabila manfaat (penggunaan) barang yang disewaoleh penyewa kedua itu sama dengan manfaat yang digunakan oleh penyewa pertama. Apabila jenis manfaat keduanya berbeda maka harus izin atau persetujuan dari pemilik yang menyewakan¹⁸.

(c) Wakaf

Wakaf didefinisikan sebagai berikut:

وأما الوقف : فهو حبس العين عن تملكها لأحد من الناس
وصرف منفعتها الى الموقوف عليه

“Adapun pengertian wakaf adalah menahan benda kepemilikannya bagi seseorang dan mengalihkan manfaatnya kepada orang yang diberi wakaf (mauqul ‘alaih).”

¹⁸ H. Ahmad Wardi Muslich, op.cit, h. 78

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa wakaf adalah mengalihkan kepemilikan manfaat suatu benda kepada pihak lain (mauquf 'alaih). Atas dasar itu ia (mauquf 'alaih) berhak mengambil manfaat atas barang tersebut untuk dirinya sendiri atau orang lain, apabila orang yang mewakafkan (waqif) mengizinkannya.

(d) Wasiat

Wasiat menurut bahasa adalah pesan. Menurut istilah syara', wasiat adalah pesan terhadap sesuatu yang baik, yang harus dilaksanakan sesudah seseorang meninggal. Dalam redaksi lain, wasiat adalah tindakan seseorang terhadap harta peninggalan yang disandarkan kepada keadaan setelah meninggal.

Wasiat terhadap harta bisa menyangkut benda dan manfaatnya, atau benda saja tanpa manfaat, atau manfaatnya tanpa benda. Apabila wasiat menyangkut benda dan manfaatnya maka orang yang diberi wasiat berhak secara penuh untuk melakukan tassaruf terhadap harta tersebut, karena telah menjadi milik yang sempurna. Wasiat yang menyangkut bendanya semata, sudah disinggung dalam pembahasan milk ar-raqabah.

Wasiat atas manfaat hanya memberikan hak milik manfaat, sedangkan bendanya milik orang lain. Orang yang diberi wasiat berhak mengambil manfaat benda tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain, baik dengan imbalan atau tanpa imbalan, apabila orang yang berwasiat mengizinkan untuk dilakukan investasi (istighlal)¹⁹.

Menurut Ibnu Abi Laila tidak membolehkan wasiat atas manfaat terpisah dari zat bendanya. Alasannya adalah sebagai berikut:

- 1) Wasiat atas manfaat merupakan wasiat atas harta yang nantinya akan menjadi hak milik ahli waris, karena berlakunya wasiat itu setelah orang yang memberi wasiat meninggal. Pada saat meninggalnya pemberi wasiat harta benda menjadi milik ahli waris, dan manfaat benda mengikutinya bendanya, sulit untuk memisahkannya. Dengan demikian, terjadi dobel kepemilikan, dan hal tidak dibenarkan oleh syara'
- 2) Wasiat terhadap manfaat dibolehkan karena dianggap mirip dengan i'arah, karena keduanya pemilikan terhadap manfaat tanpa imbalan. Padahal sebenarnya i'arah dan wasiat berlawanan. I'arah batal karena orang

¹⁹ Ibid, h. 79

yang meminjamkan meninggal, sedangkan wasiat baru berlaku apabila orang yang memberi wasiat meninggal. Dengan demikian, kemiripan dengan i'arah ini tidak bisa dijadikan alasan membolehkan wasiat terhadap manfaat.

(e) Ibahah

واما إلا با حة فهي الإذن باستهلاك الشيء أو باستعماله

“Adapun pengertian ibahah adalah persetujuan untuk menghabiskan sesuatu atau menggunakannya.”

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa ibahah adalah persetujuan dari pemilik barang untuk memanfaatkan sesuatu dengan cara dihabiskan atau dengan digunakan tanpa menghabiskan barangnya²⁰. Contohnya:

- (1) Persetujuan untuk mengkonsumsi makanan, minuman, atau buah-buahan.
- (2) Persetujuan secara umum untuk menggunakan fasilitas umum, seperti lewat di jalan, duduk-duduk di taman, masuk ke sekolah, rumah sakit, dan sebagainya.

²⁰ Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, op.cit, h. 98

(3) Persetujuan khusus untuk menggunakan hak milik orang yang tertentu, seperti naik kendaraannya, menempati rumah, dan memanfaatkan tanah.

Para fuqaha sepakat bahwa dalam hal ibahah, orang diperbolehkan memanfaatkan sesuatu tidak boleh mewakili kepada orang lain terhadap barang yang dibolehkan baginya, baik secara dengan cara i'arah maupun dengan cara ibahah kepada orang lain.

Perbedaan antara pemilikan dan ibahah (kebolehan) adalah hak milik memberikan kepada pemiliknya hak tasarruf atas barang yang dimiliki, selama tidak ada penghalang. Sedangkan ibahah adalah hak seseorang untuk mengambil manfaat bagi dirinya sendiri dengan jalan persetujuan, baik dari si pemilik, seperti menaiki kendaraan, maupun dari syara' seperti menggunakan sarana-sarana umum (jalan raya, sungai taman, dan lain-lainnya). Di samping itu, orang yang dibolehkan menggunakan sesuatu, ia tidak memilikinya dan tidak memiliki manfaatnya, berbeda dengan orang yang member haknya²¹

(2) Ciri Khas Milk Al-Manfaat Asy-Syakhshi atau Hak Intifa'

²¹ H. Ahmad Wardi Muslich, op.cit, h. 81

Apa beberapa cirri khas dari milk al-manfaat asy-syakhshi, antara lain:

- a) Hak milik manfaat dapat dibatasi dengan waktu, tempat, dan sifat pada saat menentukannya.
- b) Menurut Hanafiyah, hak milik manfaat asy-syakhshi tidak bisa diwariskan. Alasannya adalah karena warisan hanya berlaku untuk harta yang maujud (konkret), sedangkan manfaat tidak dianggap sebagai harta.
- c) Pemilik hak manfaat menerima benda yang diambil manfaatnya itu walaupun secara paksa dari pemilik. Apabila benda tersebut diterima, maka benda itu menjadi amanat ditangannya yang harus dijaga seperti menjaga miliknya sendiri.
- d) Pemilik manfaat harus menyediakan biaya yang dibutuhkan oleh benda yang diambil manfaatnya, apabila manfaat tersebut diperoleh dengan cuma-cuma. Apabila pemanfaatan tersebut diperoleh dengan cara imbalan, maka biaya pemeliharaan ditanggung oleh pemilik barang.
- e) Pemilik manfaat harus mengembalikan barang kepada pemilik setelah ia selesai menggunakannya, apabila

pemilik barang tersebut memintanya, kecuali apabila pemilik manfaat merasa dirugikan²².

(3) Berakhirnya Hak Manfaat

Hak manfaat adalah hak yang dibatasi waktu, sehingga sewaktu-waktu dapat berakhir. Ada beberapa hal yang menyebabkan berakhirnya hak manfaat asy-syakhsyah, yaitu dikarenakan:

- a) Selesainya masa pengambilan manfaat yang dibatasi waktu.
- b) Rusaknya/hilangnya benda yang diambil manfaatnya atau cacat yang tidak memungkinkan dimanfaatkan benda tersebut.
- c) Meninggalnya pemilik manfaat menurut Hanafiyah, karena manfaat tidak dapat diwariskan.
- d) Wafatnya pemilik barang, apabila manfaat diperoleh dengan jalan i'arah, atau ijarah.

c. Milk al-Manfaat al-Aini atau Hak Irtifaq

حَقَّ الْإِرْتِفَاقِ حَقٌّ مُقَرَّرٌ عَلَى عَقَارٍ لِمَنْفَعَةٍ عَقَارٍ آخَرَ , مِلْكُهُ غَيْرُ مَا لَكَ

غَيْرُ مَالِكَ الْعَقَارِ

“Hak irtifaq adalah suatu hak yang ditetapkan atas benda tetap untuk manfaat benda tetap yang lain, yang pemiliknya bukan pemilik benda tetap yang pertama.”

²² Ibid, h. 82

Menurut Yusuf Musa memberikan definisi hak irtifaq sebagai berikut:

حق الإرتفاق هو حق الانتفاع العيني الثابت لعقار الى عقار اخر بقطع النظر عن شخص المالك

“Hak irtifaq adalah hak intifa’ al-aini yang ditetapkan untuk benda tetap di atas benda tetap yang lain, dengan tidak memandang si pemiliknya²³.”

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa hak irtifaq adalah hak manfaat yang mengikuti kepada benda, bukan kepada orang. Hak tersebut merupakan hak yang langgeng. Selama bendanya masih ada, meskipun orangnya berganti-ganti, hak tersebut tetap eksis. Hak irtifaq ini menurut Wahbah Zuhaili ada lima macam:

- 1) *Haq Syafah* atau *haq syurb* ialah Kebutuhan manusia terhadap air untuk diminum sendiri dan untuk diminum binatangnya serta untuk kebutuhan rumah tangganya.
- 2) *Hak Majra’* ialah hak pemilik tanah yang jauh dari aliran air untuk mengalirkan air melalui tanah milik tetangganya ke tanahnya guna menyirami tanaman yang ada di atas tanahnya.
- 3) *Hak Masil* ialah hak untuk membuang air kelebihan dari tanah atau rumah melalui tanah milik orang lain.

²³ Ibid, h. 83-84

- 4) *Haq al-Murur* ialah hak manusia untuk menempatkan bangunannya di atas bangunan orang lain.
- 5) *Haq al-Jiwar* ialah hak-hak yang timbul disebabkan oleh berdempetnya batas-batas tempat tinggal, yaitu hak-hak untuk mencegah pemilik uqar dari menimbulkan kesulitan terhadap tetangganya²⁴.

D. Cara-Cara Memperoleh Hak Milik

D.1. Cara-Cara Memperoleh Hak Milik yang Sempurna

Hak milik yang sempurna dapat diperoleh dengan empat macam cara:.

a. Mengusai Benda-Benda Mubah

Yang dimaksud dengan barang mubah atau harta yang tidak masuk dalam kepemilikan orang tertentu, dan tidak ada penghalang untuk usaha memiliki, seperti air dan sumbernya, kayu dan pohon di hutan, dan ikan yang ada di dalam laut. Ciri khas dari cara yang pertama ini adalah:

- 1) Obyek kepemilikannya benda atau harta yang belum dimiliki seseorang.
- 2) Kepemilikan dalam cara yang pertama ini harus dilakukan langsung dengan tindakan, bukan dengan perkataan.

²⁴ Hendi Suhendi, op.cit, h. 34

Untuk kepemilikan dengan cara yang pertama ini diperlukan dua syarat:

- 1) Benda yang akan dimiliki belum dikuasai orang lain.
- 2) Adanya niat untuk memiliki.

Menguasai benda mubah itu ada empat macam: 1) membuka tanah baru (ihya' al-mawat), 2) berburu (al-isththiyad), 3) menguasai kayu bakar (al-istilla' 'ala al-kalla' wal al-ajam), dan 4) menguasai barang tambang dan rikaz (al-istila' ala aal-maadin wal al-kunuz)²⁵

- 1) Membuka Tanah Baru (ihya' al-mawat)

ihya' al-mawat diartikan sebagai berikut:

استصلاح الأرض البرو

“Memperbaiki (menggarap) tanah yang terlantar.”

Menurut Isma'il Al-Kahlani mengartikan ihya al-mawat dengan: **عمارته** yakni “meramaikannya”. Dengan demikian, pengertian ihya' al-mawat adalah menjadikan tanah tersebut bermanfaat atau hidup, sehingga menghasilkan sesuatu yang berguna bagi orang yang menggarapnya.

Pengertian al-mawat adalah tanah-tanah yang belum dimiliki dengan cara apa pun karena kesulitan air, dan lokasinya berada di luar

²⁵ H. Ahmad Wardi Muslich, op.cit, h. 92-93

kota. Membuka tanah baru mengakibatkan timbulnya hak milik atas tanah yang dibuka. Hal ini didasarkan kepada hadis Nabi SAW:

وعن سعيد بن زيد عن النبي صَلَّى الله عليه وسلّم قال: من أحيا أرضاً ميتة فهي له. رواه الثلاثة وحسنة الترمذي

“Dari Sa’id bin Zaid dari Nabi SAW beliau bersabda: Barang siapa yang menghidupkan (membuka) tanah yang mati, maka tanah tersebut adalah miliknya. Hadis diriwayatkan oleh tiga ahli hadis dan dihasankan oleh Imam At-Tirmidzi²⁶”.

Menurut hadis tersebut kepemilikan atas tanah berlaku secara otomatis, baik ada izin dari pemerintah maupun tanpa izin.

2) Berburu (al-isththiyad)

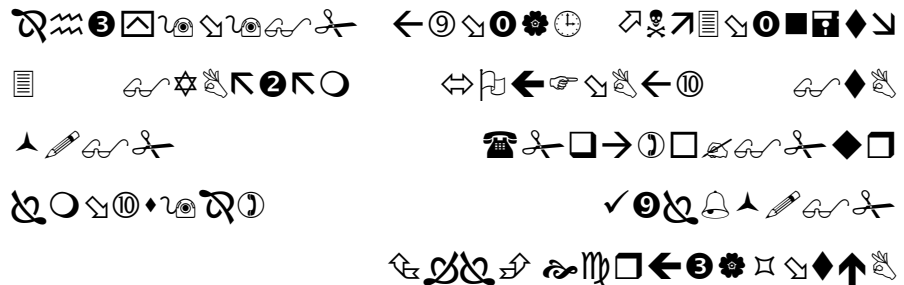
الإصطياد : الصيد : هو وضع اليد على شيء مباح غير مملوك لأحد

“Berburu adalah meletakkan tangan di atas sesuatu yang mubah yang belum dimiliki oleh seseorang.”

Berburu hukumnya halal bagi semua manusia kecuali apabila seseorang sedang melakukan ihram untuk haji atau umrah, atau orang sedang berada di tanah haram Makkah Al-Mukarramah atau Mandinah Al-Makarramah. Allah berfirman dalam Al-Qur’an surat Al-Madinah ayat 96:



²⁶ Ibid.



“Dihalalkan bagimu binatang buruan laut dan makanan (yang berasal) dari laut sebagai makanan yang lezat bagimu, dan bagi orang-orang yang dalam perjalanan; dan diharamkan atasmu (menangkap) binatang buruan darat, selama kamu dalam ihram. dan bertakwalah kepada Allah yang kepada-Nyalah kamu akan dikumpulkan”.

3) Menguasai kayu bakar (al-istilla’ ‘ala al-kalla’ wal al-ajam)

Pengertian al-kala’ (اكلا) adalah

هو الشيش الذي ينبت في الأرض بغير زرع , لرعي البهائم

“Al-kala’ adalah hasyi (rumput) yang tumbuh di bumi tanpa ditanam untuk pakan binatang”.

الاجام : الأسجار الكشيفه في الغابات أو الأرض غير المملوكة

Sedangkan pengertian al-ajam (الاجام) adalah

“Al-ajam adalah pepohonan yang keras yang tumbuh di hutan atau di tanah yang tidak dimiliki orang”.

Rumput dan pohon yang tumbuh di atas bumi atau hutan, dan belum ada pemiliknya maka dapat diambil oleh siapa saja, dan kapan saja tanpa ada izin dulu dari seseorang atau pemerintah.

4) Menguasai barang tambang dan rikaz (al-istila’ ala aal-maadin wal al-kunuz)

المعادن : ما يوجد في باطن الأرض من أصل الخلقة والطبيعة

“Tambang adalah benda-benda yang terdapat di dalam perut bumi yang berasal dari kejadian alamiah²⁷”.

b. Akad

Al-'Aqd Akad (al-'Aqd) adalah pertalian antara ijab dan qabul sesuai dengan ketentuan syara' yang menimbulkan pengaruh terhadap obyek akad. Akad merupakan sebab pemilikan yang paling kuat dan paling luas berlaku dalam kehidupan manusia yang membutuhkan distribusi harta kekayaan, dibandingkan dengan tiga pemilikan terdahulu. Dari segi sebab pemilikan dibedakan antara *uqud jabariyah* dan *tamlik jabariy*. *Uqud jabariyah* (akad secara paksa) yang dilaksanakan oleh otoritas pengadilan secara langsung atau melalui kuasa hukumnya²⁸. Seperti paksaan menjual harta untuk melunasi hutang, kekuasaan hakim untuk memaksa menjual harta timbunan dalam kasus ihtikar demi kepentingan umum. *Tamlik jabari* (pemilikan secara paksa) dibedakan menjadi dua.

Pertama, adalah pemilikan secara paksa atas *mal'uqar* (harta tidak bergerak) yang hendak dijual. Hak pemilikan paksa seperti ini dalam fikih mu'amalah dinamakan '*syufah*'. Hak ini dimiliki oleh sekutu dan tetangga. Kedua, pemilikan secara paksa untuk kepentingan umum. Ketika ada

²⁷ Ibid. h. 96-98

²⁸ Abdul Madjid, *Pokok-Pokok Fiqih Muamalah Dan Hukum Kebendaan Dalam Islam*, Bandung: IAIN Sunan Gunung Djati, 1986, h. 45

kebutuhan memperluas bangunan masjid, misalnya, maka Syari'at Islam membolehkan pemilikan secara paksa terhadap tanah yang berdekatan dengan masjid, sekalipun pemiliknya tidak berkenan menjualnya. Demikian juga ketika terjadi kebutuhan perluasan jalan umum dan lain sebagainya. Tentunya pemilikan tersebut dilakukan dengan harga yang sepadan, yang berlaku.

c. Khilafah

Al-Khalafiyah adalah "penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi pemilikan yang lama". Dengan demikian *khalifiyah* dibedakan menjadi dua. Pertama, adalah penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya pewarisan. Dalam pewarisan seorang ahli waris menggantikan posisi pemilikan orang yang wafat terhadap harta yang ditinggalkannya (*tirkah*). Jika seseorang wafat sama sekali tidak mempunyai harta, atau harta yang ditinggalkannya tidak cukup untuk melunasi hutangnya²⁹. Dalam hal ini menurut Musthafa al-Zarqa', seorang fuqaha Hanafiyah, ahli warisnya tidak dapat dituntut melunasi hutang tersebut dengan harta-kekayaan sendiri. Sebab *al-irs* (pewarisan) ditetapkan oleh syara' sebagai sebab penggantian pemilikan, bukan sebagai sebab penggantian piutang. Kedua, penggantian benda atas benda yang lainnya, seperti terjadi pada *tadhmin* (pertanggungan) ketika seseorang merusakkan atau menghilangkan harta benda orang lain, atau

²⁹ Ibid. h. 49

pada *ta'widh* (pengganti kerugian) ketika seseorang mengenakan atau menyebabkan penganiayaan terhadap pihak lain, *tadhmin* dan *ta'widh* ini terjadilah penggantian atau peralihan milik dari pemilik pertama kepada pemilik baru.

d. *Al-Tawallud* (anak pinak atau berkembang biak)

Sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya dinamakan *tawallud*. Dalam hal ini berlaku kaidah "setiap peranakan atau segala suatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah milik pemiliknya".

Prinsip *tawallud* ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain atau baru) seperti binatang yang dapat bertelur, beranak, menghasilkan air susu, dan kebun yang menghasilkan buah dan bunga-bunga. Benda mati yang tidak bersifat produktif, seperti rumah, perabotan rumah dan uang, tidak berlaku prinsip *tawallud*. Keuntungan (laba, sewa, bunga) yang dipungut dari benda-benda mati tersebut sesungguhnya tidak berdasarkan *tawallud*., karena betapapun rumah atau uang sama sekali tidak bisa berbunga, berbuah, bertelur, apalagi beranak. Keuntungan tersebut haruslah dipahami sebagai hasil dari usahakerja (*tijarah*)³⁰.

D.2. Cara-Cara Memperoleh Hak Milik yang Tidak Sempurna

³⁰ Ibid. h.50

Dalam uraian lalu telah dikemukakan bahwa hak milik naqish atau hak milik tidak sempurna terbagi tiga, yaitu:

- 1) Milk Al-Ain (Milk Ar-Raqabah)
- 2) Milk al-Manfaat Asy-Syakhshi atau Haq Intifa
- 3) Milk al-Manfaat al-Aini atau Hak Irtifaq

Milk al-ain diperoleh dengan sebab warisan dan wasiat. Sedangkan milk al-manfaat asy-syakhshi diperoleh melalui cara i'arah, ijarah, wakaf, wasiat dan ibahah. Adapun sebab dan cara-cara memperoleh hak milik manfaat aini atau hak irtifaq adalah sebagai berikut.

- a. Berserikat dalam sarana-sarana umum, seperti memanfaatkan jalan-jalan umum, sungai, dan sarana-sarana umum lainnya. Dalah hal tanah dan rumah yang dekat dengan sarana-sarana tersebut berhak lewat, dan membuang kelebihan air.
- b. Karena disyariatkan dalam akad.
- c. Warisan yang turun temurun³¹.

E. Ijarah

E.1. Pengertian

Al-Ijarah berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *Al'lwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah).

³¹ H. Ahmad Wardi Muslich, op.cit, h. 108

Menurut pengertian Syara', *Al-Ijarah* ialah: Urusan sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, dapat diserahkan terimakan, boleh dengan ganti (upah) yang telah diketahui (gajian tertentu). Seperti halnya barang itu harus bermanfaat, misalkan: rumah untuk ditempati, mobil untuk dinaiki.

Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *Mu'ajjir* (orang yang menyewakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut *Musta'jir* (orang yang menyewa = penyewa). Dan, sesuatu yang di akadkan untuk diambil manfaatnya disebut *Ma'jur* (Sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *Ajran* atau *Ujrah* (upah). Dan setelah terjadi akad *Ijarah* telah berlangsung orang yang menyewakan berhak mengambil upah, dan orang yang menyewa berhak mengambil manfaat, akad ini disebut pula *Mu'addhah* (penggantian)³².

E.2. Dasar Hukum

1. Dasar hukum *Ijarah* dalam Al-Qur'an adalah :

.....

“Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah upahnya.”(Al-Talaq: 6).

.....

³² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*. Terj. Nor Hasanudiddin. Jakarta : PT. Pena Pundi Aksara, 2006, h.203

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain”. (Az-Zukruf : 32)

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Ai-Qashash : 26)³³

2. Dasar Hukun Ijarah Dari Al-Hadits:

احتجم وأعطى الحجام أجره (رواه البخارى ومسلم وأحمد بن حنبل)

“Berebamlah kalian, dan berikanlah upah bekamnya kepada tukang bekam tersebut.”(HR. Bukhari, Muslim, dan Ahmad bin Hanbal)

مَنْ اسْتَجَارَ أَجِيرٌ فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرُهُ (رواه عبد لرزاق هريرة وألبهقي)

“Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya.”(HR. Abdul Razaqdari Abu Hurairah dan Baihaqi).

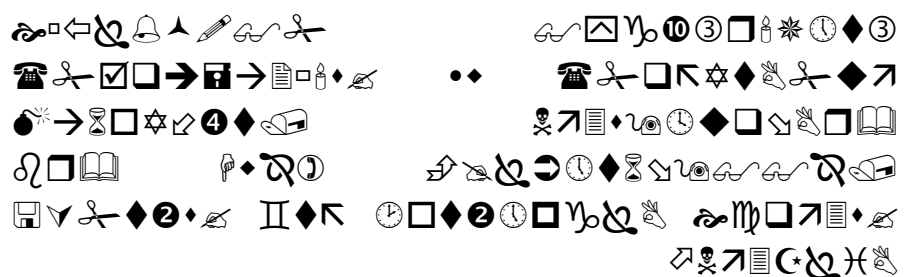
³³ Nasrun Haroen. *Fiqh Muamallah*. Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007, h. 230

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجُفَّ عَرَقُهُ (رواه أبو يعلى وابن ماجه والطبرنى والترمذى)

“Berikanlah olehmu upah orang bayaran sebelum keringatnya kering.”(HR. Abu Ya’la, Ibnu Majah, ath Thabarani dan at-Tirmizi)³⁴

E.3. Rukun dan Syarat Ijarah

1. Mu’jir dan Musta’jir, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah-mengupah. Mu’jir adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, sedangkan musta’jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Disyaratkan pada mu’jir dan musta’jir adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharuf (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Allah SWT berfirman: QS. An Nisaa : 29



“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu”.

2. Sighat ijab kabul antara mu’jir dan musta’jir, ijab kabul sewa-menyewa dan upah-mengupah.

³⁴ Sayyid Sabiq, op. Cit. 204

3. Ujrah, disyaratkan deiketahui jumlahnya oleh kedua pihak, baik dalam sewa menyewa ataupun dalam hal upah-mengupah.
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat sebagai berikut³⁵.
 - Barang yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaanya.
 - Benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaanya (khusus daam sewa-menyewa).
 - Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang.
 - Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat) nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian akad.

E.4. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Ijarah adalah jenis akad tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati adanya hal-hal yang mewajibkan fasakh³⁶.

Ijarah akan menjadi fasakh (batal) bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

- Terdapat cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.

³⁵ Hendi Suhendi, loc, cit, h.115-116

³⁶ Suhrawardi K Lubis. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta : Sinar Grafika, 2004, h. 148

- Barang yang disewakan hancur atau rusak.
- Rusaknya barang yang diupahkan, seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
- Akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa.
- Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan telah selesai pekerjaan.
- Salah satu pihak meninggal dunia (Hanafi); jika barang yang disewakan itu berupa hewan maka kematiannya mengakhiri akad *ijarah* (Jumhur).
- Kedua pihak membatalkan akad dengan *iqolah*.

E.5. Pengembalian Sewaan

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang tersebut dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap, ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu berupa tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika ijarah telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada keharusan mengembalikan untuk menyerahtherimakan seperti barang titipan³⁷.

³⁷ Ibid. h. 150